

**Bebauungsplan Nr. 291
„Michaelisschule“**



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a (1) BauGB**

Projektnummer: 219460
Datum: 2023-08-09

INHALTSVERZEICHNIS

1 Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden2

2 Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurde2

3 Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten4

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2023-08-09

Proj.-Nr.: 219460

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt, den Schulstandort der Michaelisschule im Stadtzentrum Oesede durch die Neuerrichtung eines Schulgebäudes östlich der vorhandenen Schulsporthalle zu verlagern.

In diesem Zusammenhang ist geplant, die nicht mehr für Schulzwecke benötigten Flächen einer gemischten Nutzung zuzuführen, um einerseits der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden, andererseits aber auch innenstadtnahe gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Die östlich des neuen Schulstandortes verbleibenden Bereiche des Flurstücks, bis hin zum Waldrand, sollen als Mehrgenerationenpark gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gem. UVPG nachgekommen.

Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 14.468 Werteinheiten besteht.

Eine Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von Werteinheiten auf dinglich gesicherten Flurstücken des Flächenpools „Rittergut Osthoff“. Eine entsprechende Ablösevereinbarung wurde geschlossen.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der im B-Plan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung (Brutvögel), zum Gebäudeabriss (Fledermäuse), zur Baumfällung (optional) und zu vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen/Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional) die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten sind und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

2 Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurde

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ beschlossen. Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom 15.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im Zeitraum vom 08.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zu den getroffenen Festsetzungen und der daraus möglicherweise resultierenden Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und einem bestehenden Gewerbebetrieb nördlich des

Plangebietes abgegeben. Der Stadt Georgsmarienhütte ist die Konfliktslage, die sich durch die Planungen rund um den neuen Standort der Michaelisschule ergeben durchaus bewusst. Daher wurde u. a. eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Gewerbelärmsituation im Plangebiet ermittelt wurde. Erforderliche Maßnahmen werden bei der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Damit bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Plangebiet gewahrt. Die Stadt Georgsmarienhütte kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die ermittelte Gewerbelärmsituation Konflikte zwischen den vorhandenen und geplanten Nutzungen entstehen können. Um diese Konfliktpotentiale zu vermeiden, wird von den geplanten Wohnbauflächen Abstand genommen. Im Westen der Änderungsfläche wird zukünftig ein Mischgebiet festgesetzt und im Osten entfällt die Bebauungsmöglichkeit vollständig. Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (Gewerbe- und Verkehrslärm, Waldabstand, Brandschutz, Artenschutz, Oberflächenentwässerung, Altlasten, technische Erschließung, vorhandene Versorgungsleitungen, Parkplatzflächen).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom 04.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 nochmals für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im Zeitraum vom 23.06.2023 bis 24.07.2023 fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Aus der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen zu Planungen und den daraus möglicherweise resultierenden Konflikten / Problemen abgegeben. Im Wesentlichen beziehen sich die Einwendungen auf die konkrete Schulplanung, Bau- und Betriebskosten, Schülerzahlen, Bedarfe, etc. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Michaelisschule geschaffen, nicht aber die grundsätzliche Entscheidung hierzu getroffen. Im Vorfeld der Planungen wurde eine Machbarkeitsstudie in Bezug auf Neubau oder Sanierung der Michaelisschule erstellt. Auf dieser Grundlage wurde der Neubau der Michaelisschule vom Ausschuss für Schule, Soziales, Jugend und Sport am 01.03.2018 empfohlen und durch den Rat der Stadt Georgsmarienhütte am 15.03.2018 beschlossen. Bau- und Betriebskosten sowie Schülerzahlen etc. sind nicht bebauungsplanrelevant. Darüber hinaus wurden Einwendungen in Bezug auf Klimaschutz, Energie- und Wärmeversorgung, Umweltbelange, Oberflächenentwässerung, Verkehrsbelange, Art und Maß der Nutzung sowie Finanzen vorgebracht. Die Stadt Georgsmarienhütte hat die vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft. Verschiedene Bewertungen von Sachverhalten werden von den Einwendern anders beurteilt bzw. gewichtet als von der Stadt. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte kommt die Stadt Georgsmarienhütte zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen oder Nachteile für die Anwohner im Umfeld des Plangebietes durch die geplanten Nutzungen zu erwarten sind. Die vorliegenden Fachbeiträge und Gutachten zeigen, dass insbesondere auch alle immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen so gelöst werden können, dass keine unzulässigen oder unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen dieser Belange verbleiben. Aus diesem Grund sieht die Stadt Georgsmarienhütte keinen

Anlass zu weiteren Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“ oder gar einer Einstellung des Verfahrens. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Georgsmarienhütte geäußert. Die vorgebrachten Hinweise (Stand LROP, Ausführungen zum Gewerbelärm, Prüfung aktiver Lärmschutz, Aufhebung überplanter B-Pläne, Ergänzung Rechtsgrundlage zum Maß der baulichen Nutzung, Prüfung Festsetzung zu Grünfläche, Aktualisierung Verfahrensvermerke, Überplanung Plaggenesch-Böden, Brandsicherheitsliche Maßnahmen, Gestaltung Mehrgenerationenpark, Dachbegrünung, landwirtschaftsspezifische Immissionen, Oberflächenentwässerung) wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bzw. bei nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen berücksichtigt. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich daraus für den Entwurf des B-Planes Nr. 291 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

3 Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

Städtebauliches Planungsziel für das Plangebiet „Michaelisschule“ ist es, den Gebäudekomplex der derzeitigen Michaelisschule abzurechen und östlich der vorhandenen Sporthalle einen Neubau zu errichten. Für den ehemaligen/derzeitigen Standort der Schule soll ein innenstadtnahes Wohn-/Gewerbequartier entwickelt werden. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum sowie der konkreten Nachfragesituation sollen Wohn-/Geschäftshäuser in verdichteter Bauform ausgewiesen werden. Die östlich des neuen Schulstandortes verbleibenden Bereiche des Flurstücks, bis hin zum Waldrand, sollen als Mehrgenerationenpark gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Das vorhandene Wäldchen im Osten soll erhalten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannten städtebaulichen Planungsziele geschaffen.

Wallenhorst, 2023-08-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
Matthias Desmarowitz

Georgsmarienhütte, _____.____.

.....
Bürgermeister/in